

# GESTALTUNGSPLAN **MINERALQUELLE** EGLISAU





#### LEBENSQUALITÄT

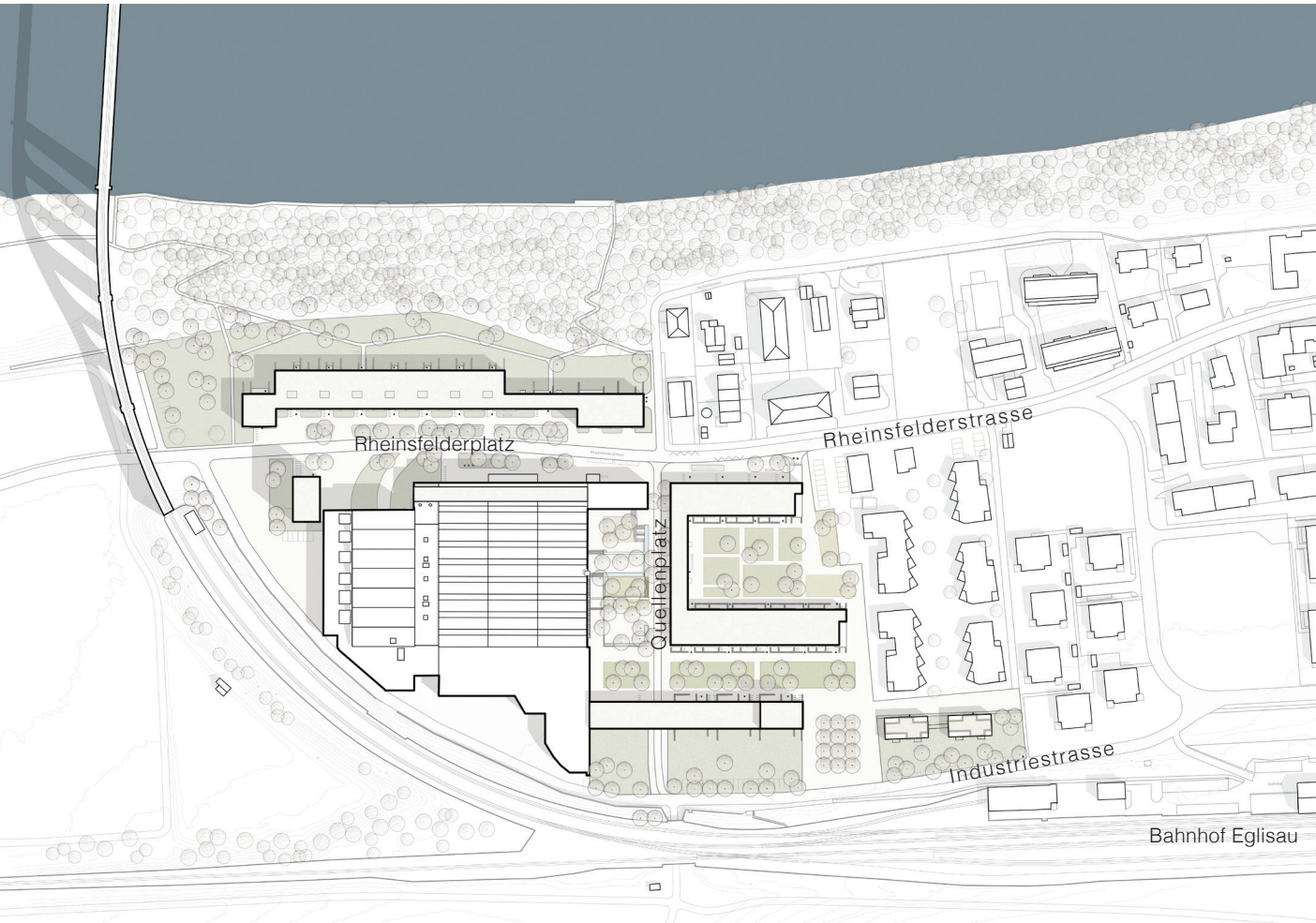
Auf dem Areal der Mineralquelle Eglisau, direkt beim Bahnhof, soll in den nächsten drei bis zehn Jahren in Etappen ein gemischt genutztes Quartier (50% Gewerbe, 50% Wohnen) entstehen, das seinen Nutzern ein hohes Mass an Wohn-, Umgebungs- und Lebensqualität bieten soll.

#### UMNUTZUNG

Die alten Industrieanlagen werden je nach Bedarf angepasst und ergänzt. Das heute das Bild dominierende Hochregallager kommt weg. Dort und auf den derzeit noch nicht überbauten Teilen des Areals entstehen in mindestens vier Etappen rund 230 attraktive Miet- und Eigentumswohnungen.

*Quellenplatz*

# EINE SPEZIELLE IDENTITÄT



## EIN LEBENDIGES QUARTIER

Grosszügige und zusammenhängende Freiräume (Strassen, Wege, Plätze und Grünräume) bilden das Rückgrat des neuen Quartiers. Einen Beitrag zur angestrebten hohen Lebensqualität leisten auch öffentliche Nutzungen wie ein Kindergarten, der geplante Mehrzwecksaal der Gemeinde und nach Möglichkeit auch ein Café, Läden und persönliche Dienstleister, die am Rheinsfelder- und Quellenplatz angeordnet werden.

## EIN SPEZIELLER CHARAKTER

Die beiden Plätze bilden gleichzeitig die Nahtstellen zwischen Alt und Neu sowie zwischen Wohnen und Gewerbe, also zwischen jenen Faktoren, deren ausgewogene Mischung ein lebendiges Quartier ausmacht. Im Spannungsfeld zwischen Industrie, historisch bedeutenden Bahnbauten, grosszügigen Freiflächen und einer einmaligen Landschaft entsteht so ein Lebensraum, der eine hohe Lebensqualität verspricht.

*Situationsplan*

# VIELFÄLTIGE LEBENSÄÄUME



## WOHNEN IM GRÜNEN

Die Mineralquelle Eglisau liegt am Ortsrand und somit auch am Rande der Bauzone, direkt am Rheinhang. Im Areal selber wird viel Wert auf Aussicht, spannende Blickbeziehungen und Grünräüme aller Art gelegt. Die Wohnungen sind mehrheitlich süd-orientiert. In den Etagenwohnungen erlauben grosszügige Balkone, sozusagen im Grünen zu leben. In den Erdgeschossen entstehen Gartenwohnungen für Menschen, denen der Bezug zum Boden wichtig ist.

## AUTOFREIES WOHNEN

Die Wohnungen zwischen der Rheinsfelderstrasse und dem Bahndamm profitieren von der Lage inmitten des Quartiers. Sie liegen in einem autofreien Bereich an einem Wohnhof oder haben sonst eine grosse Vorzone.

*Wohnhof*

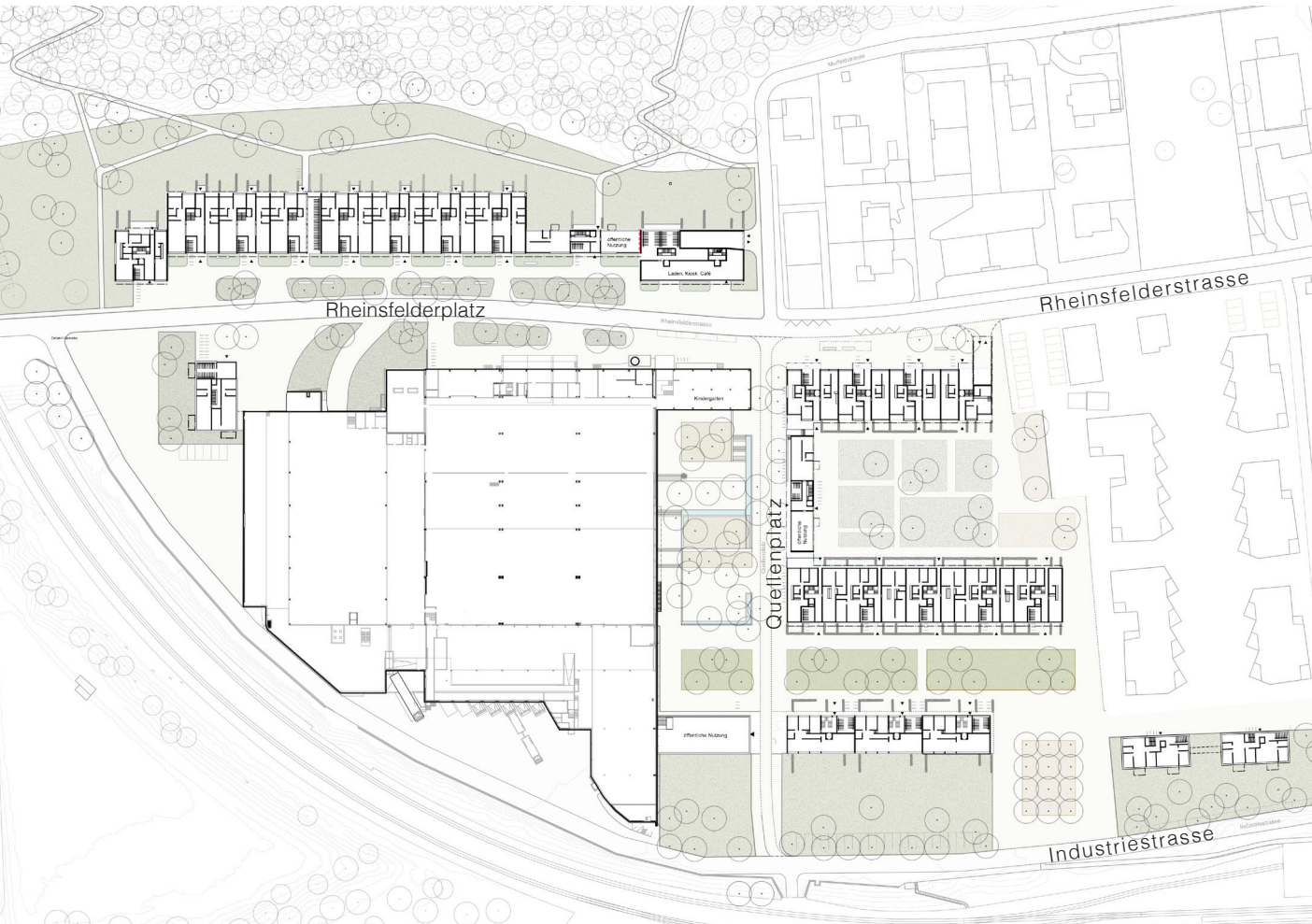
# NACHHALTIGKEIT

## FLEXIBLE NUTZUNG DER ERDGESCHOSSE

Damit publikumsorientierte Nutzungen, Ateliers, Praxen und Büros in den Erdgeschossen am Rheinsfelder- und am Quellenplatz auch langfristig möglich sind, werden im Gestaltungsplan Raumhöhen vorgeschrieben, die das sicherstellen.

## NACHHALTIGKEIT - MEHR ALS NUR WORTE

Der Gestaltungsplan legt fest, dass die neuen Bauten bei einigen, der Gemeinde wichtigen und von ihr selber festgelegten Indikatoren nach dem Standard Nachhaltiges Bauen Schweiz (SNBS) erstellt werden und dabei mindestens die Note 5 erreichen müssen.



*Grundriss Erdgeschoss*



## FUSS- UND VELOVERKEHR

Fussgänger und abschnittsweise auch Velofahrer können neben den Strassen auch die gut vernetzten öffentlichen Freiräume und separaten Fusswege benutzen.

## ÖFFENTLICHER VERKEHR

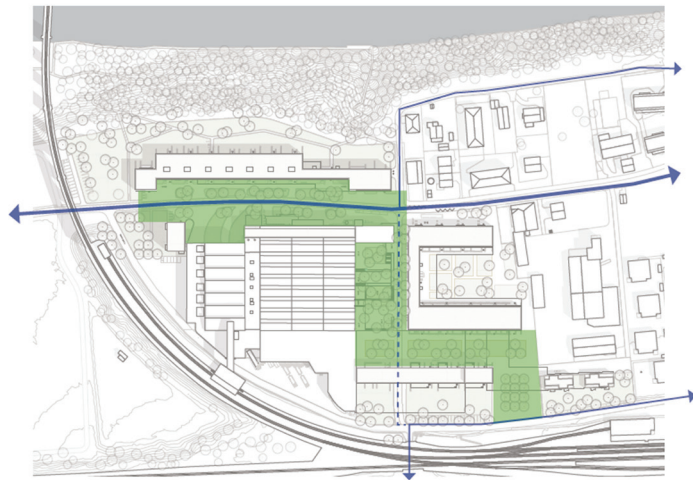
Die SBB Haltestelle Eggenwil kann zu Fuss und per Velo rasch und bequem erreicht werden. An der Kreuzung Rheinsfelderstrasse / Murfeldstrasse sind Bushaltestellen möglich.

## MOTORISIERTER INDIVIDUALVERKEHR

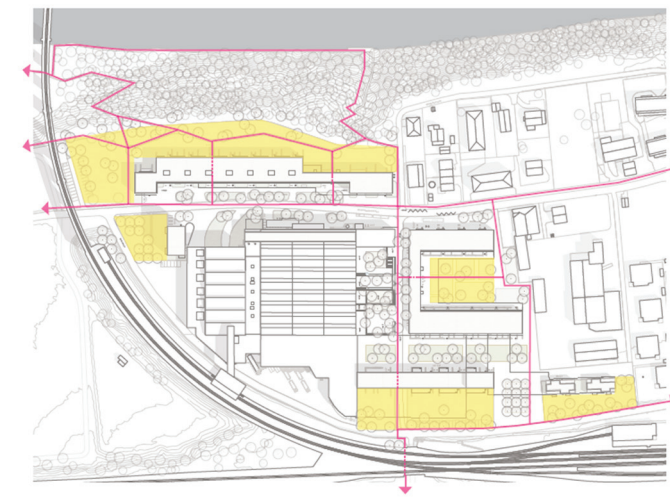
Der motorisierte Verkehr wird von den bestehenden Verkehrsträgern Rheinsfelderstrasse und Industriestrasse direkt zu den Tiefgarageneinfahrten geführt. Auf der Rheinsfelderstrasse soll Tempo 30 gelten. Zur Erschliessung des Gewerbeareals dient eine Fahrgasse entlang dem Bahndamm.

*Rheinsfelderplatz*

# GRÜNZONEN, WEGE UND STRASSEN



- öffentlicher Freiraum
- Strassennetz



- Gärten und Höfe
- Fusswegnetz

## ÖFFENTLICHER FREIRAUM MIT STRASSENNETZ

Der Freiraum lässt sich in zwei Haupttypen unterteilen: In einen öffentlichen (grün eingezeichnet) und einen ruhigeren, introvertierteren Typ (gelb eingezeichnet).

Der öffentliche Freiraum führt vom Viadukt über die Rheinsfelderstrasse, den Quellenplatz und einen langgestreckten baumbestandenen Grünraum bis zu einem quadratischen, mit Bäumen bepflanzten Platz beim Bahndamm.

Der Quellenplatz lädt nicht nur zum Verweilen und Spielen ein, sondern bietet auch Raum für vielfältige Aktivitäten und Quartieranlässe. Die ehemalige Dachsbergstrasse wird reduziert und in die Platzfläche integriert. Künftig wird sie nur noch von öffentlichen Bussen oder Umzugs- und Rettungsfahrzeugen benutzt.

## HÖFE UND GÄRTEN

Die ruhigen und introvertierten Freiräume der Hof-, Garten- oder Gebäuderückseiten werden als gemeinschaftlich nutzbare Flächen ausgebildet. Zwischen den Wohnbauten und dem bewaldeten Rheinhang entsteht eine Parklandschaft. Die bestehenden Fusswegeverbindungen werden aufgewertet und erweitert. Der Weg nördlich der Bebauung an der Rheinsfelderstrasse knüpft an die Wanderwege an und führt zum Rhein hinunter und dem Rhein entlang.

## MINERALQUELLE EGLISAU



### DAS PLANUNGSTEAM

Grundlage für den Gestaltungsplan bildete ein Architekturwettbewerb mit sechs namhaften Büros, den das Architekturbüro OSMB Architekten AG in Zusammenarbeit mit Mettler Landschaftsarchitekten gewonnen hat. Die Ausarbeitung des Richtprojektes und des Gestaltungsplans erfolgte in einem breit aufgestellten Team. Daran mitgearbeitet haben:

#### Bauherrschaft:

L + B AG, HGV Totalunternehmung, Winterthur  
Gemeinde Eglisau:

Gemeinderat und Gemeindeverwaltung, Eglisau  
Städtebau, Architektur:

OSMB Architekten AG, Zürich

Landschaftsarchitektur:

Mettler Landschaftsarchitektur, Gossau

Raumplanung:

suisseplan Ingenieure AG, raum+landschaft, Zürich

Raumplanung: PLANE RAUM.

verkehrsplanung.raumentwicklung, Zürich

### L + B GRUPPE

Die L + B Gruppe beschäftigt rund 150 Mitarbeitende. Sie hat in den letzten 35 Jahren 5'500 Haushalten geholfen, den Traum vom Eigenheim zu verwirklichen. Weitere 1'200 Haushalte sind Mieter in Liegenschaften der L + B.

*Das Mineralquellenareal*